

NYHEDSBREV



Boligadvokaterne Tina Bach, Lars Kaasgaard, Lene Brun og Per Broe-Andersen

OKTOBER 2016 | NR. 03 | 02. ÅRGANG

2025-planens betydning

- for boligejere - hvis den vedtages

Side 2

Kloakseparering

- har betydning for købere af fast ejendom

Side 2

Ulovlige el-installationer

- kan give både sælger og køber søvnløse nætter

Side 3

Forbehold

- i ejerskifteforsikringer er ikke altid gyldige

Side 4

Kontaktoplysninger

Side 5

2025-planens betydning

- for boligejerne - hvis den vedtages

Den grønne check afskaffes fra 2017.

I 2010 blev den grønne check (der er et fradrag på op til kr. 950 om året) indført som en skattefri kompensation for afgiftsforhøjelser på forbrug af energi og varer med sundhedsrisiko. Det er opfattelsen, at den grønne check skal udgå allerede i 2017, da en række grønne afgifter er blevet nedsat eller afskaffet, således at der ikke længere er behov for nogen kompensation til borgerne.

Rentefradraget for beløb større end 50.000 kr. pr. person nedsættes med 1 procentpoint om året fra 2021-2025 fra 33,6% til 28,6%.

Det lavere rentefradrag bliver i sagens natur dyrest for dem, der har store lån. Størrelsen på rentefradraget har imidlertid stor betydning for førstegangskøbere, hvor banker ofte stiller store krav til rådighedsbeløb m.v. En nedsættelse af rentefradraget vil dog påvirke alle boligejere med lån i deres ejendom - navnlig når renten på et tidspunkt stiger igen.

PSO-afgiften afskaffes gradvist fra 2017-2022.

I dag betaler elforbrugerne en såkaldt PSO-afgift over elregningen. Afgiften udgør i 3. kvartal 2016 20,3 øre pr. kWh. PSO-afgiften går især til miljøvenlig elproduktion (produktion fra vind og biomasse), forskning og udvikling inden for el-området. Regeringen har foreslået at afskaffe PSO-afgiften gradvist fra 2017-2022.

Forsyningssektorerne, der leverer el, gas, varme, drikkevand og teleydelser og sørger for afhentning af affald og rensning af spildevand, skal effektiviseres, så det bliver billigere for forbrugerne.

24 milliarder kr. afsættes til "tryghed for boligejerne" frem mod 2025. Pengene skal gives tilbage til dem, der har betalt for meget i ejendomsskatter siden 2011 pga. forkerede ejendomsvurderinger, samt sikre "tryghed for boligejerne" ved overgangen til det nye ejendomsvurderingssystem, der er på vej.



Kloakseparering

- har betydning for køber af fast ejendom

De senere års stigende regnmængder, med bl.a. oversvømmelse og opstigende kloakvand til følge, har sat fokus på de kommunale kloaksystemer.

Traditionelt har kloaksystemer været anlagt som en-strengede systemer, hvor såvel almindelig kloakvand som overfladevand (regnvand) løber i samme ledning. Det er klart, at når der kommer kraftige regnskyl, så stiger belastningen på kloakkerne, og ofte er kapaciteten ikke tilstrækkelig, hvilket medfører pres på kloakdæksler i vejene, opstigende kloakvand i ejendomme samt problemer med kapaciteten på rensningsanlæggene.

Nogle af problemerne i ejendomme kan løses ved installation af højt vandlukke, men den mest effektive løsning er etablering af et to-strengt system, så overfladevand ledes ud i en separat ledning, som fører uden om rensningsanlægget. Regnvand påvirker således ikke spildevandsafledningen.

Nogle kommuner er langt fremme med separering; andre halter langt bagefter og står overfor betydelige investeringer i nye ledninger eller udvidelse af kapaciteten i de gamle.

Problemstillingen omkring kloakseparering har betydning for købere af fast ejendom.

De lokaliteter, hvor separat ledning endnu ikke er nedlagt, må en køber påregne, at der på et tidspunkt vil komme en udgift; ikke til at dække selve kloakledningen, men til den rørføring der vil være nødvendig fra skel ind til tagnedløb m.v.

Ofte er der fra kommunens side ikke taget stilling til, om eller hvornår separering skal ske, men ofte er der vedtaget en tidsramme, som bl.a. vil fremgå af den såkaldte ejendomsdatarapport, som indgår som et vigtigt dokument i forbindelse med en ejendomshandel.

Imidlertid kan man som køber godt blive vildledt af teksten i rapporten. Ofte er anført, at der er kloaksepareret, men oplysningen er ingen garanti, idet oplysningen kun angiver, at området er separeret og ikke om den aktuelle ejendom er tilsluttet.

I de områder, hvor kloak har været separeret fra starten, da udstykningen blev foretaget, er der ingen problemer. I de områder, hvor der var bebygget, da separering blev foretaget af kommunen, har ejerne af ejendomme fået påbud

om at foretage opdeling af spildevand og regnvand på egen grund, men ofte er det ikke blevet fulgt op af kommunen, om påbuddet rent faktisk er blevet efterlevet.

Der findes således ejendomme, der stadig mangler at blive tilsluttet, uden at man kan læse det ud af de dokumenter, der indgår i en ejendomshandel.

Man bør derfor sikre sig dokumentation for, at kloaksepareringen er foretaget, hvis det fremgår af ejendomsdatarapporten, at området er separeret. Dette kan f.eks. ske ved at undersøge de kommunale registre.

Mange kommuner er tilsluttet en internetside "www.weblager.dk", hvor oplysninger typisk kan findes.



For så vidt angår de kommuner, der ikke er tilstede her, kan oplysninger findes i de kommunale arkiver eller ved henvendelse direkte til kommunen.

Når en Dansk BOLIGadvokat gennemgår en ejendomshandel, vil også disse forhold blive undersøgt. Kan det konstateres, at der er et problem, er der mulighed for, at advokaten stiller som betingelse for sin godkendelse, at forholdet bringes i orden, så køber ikke står med en udgift, der måske kan løbe op i kr. 30.-40.000 eller mere.

Vi anbefaler derfor altid, at køber sørger for, at der i købsaftalen indføres et forbehold om, at handlen i sin helhed skal godkendes af en Dansk BOLIGadvokat, så forholdene kan undersøges, inden køber er endelig bundet af købsaftalen.

Ulovlige el-installationer

- kan give både sælger og køber søvnløse nætter

Vejen til sjælefred for begge parter går gennem en velformuleret ejerskifteforsikring og en tilhørende el-installationsrapport.

Som udgangspunkt er den bedste sikkerhed for både køber og sælger en ejerskifteforsikring med udvidet dækning kombineret med en el-installationsrapport.

Ejerskifteforsikringen og el-installationsrapporten er en rigtig god cocktail, når det gælder juridisk sikkerhed. Man skal dog huske, at ejerskifteforsikringen på ingen måde er en blankocheck. Der er beløbsgrænser på, og både køber og sælger skal være opmærksomme på ordlyden, så den ene part ikke slipper afsted med at ansvarsfrskrive sig fra ulovligheder.

10 år med søvnløse nætter

Som boligejer er man ansvarlig for lovligheden af de el-installationer, der er i boligen. Det fastslås bl.a. i den nye el-sikkerhedslov fra januar i år. Som sælger har man samtidig et 10 årigt ansvar for boligens skader, fejl og mangler, medmindre man tilbyder køber en ejerskifteforsikring, som man selv betaler halvdelen af. Hvis man som køber afslår sælgers tilbud om ejerskifteforsikring, hænger man selv på hele ansvaret.

Det er en rigtig dårlig idé for boligkøbere at fravælge ejerskifteforsikringen. For det betyder, at de selv efterfølgende hænger på alle udbedringsomkostninger, hvis der f.eks. dukker ulovlige el-installationer op.

Vi ser desværre også indimellem sager, hvor sælger slet ikke tilbyder en ejerskifteforsikring, og flere år efter et salg pludselig skal betale for udbedring af ulovlige installationer, som de måske ikke engang selv har kendt til. Hvis man som sælger vil undgå 10 års søvnløse nætter, så er ejerskifteforsikringen et must.

Få hjælp fra fagmanden

Ved huskøb er både el-installationsrapporten og et tilbud om ejerskifteforsikring i de fleste tilfælde en naturlig del af handlen. Når det gælder handel med ejerlejligheder, skal man som køber ofte selv bede om disse.

Uanset typen af bolig kræver det professionel hjælp at sikre sig bedst muligt. Som Dansk BOLIGadvokat er det vores rolle at sikre, at handlen kan indgås på baggrund af en velovervejet og så vidt muligt oplyst beslutning. Når det gælder el-installationer anbefaler vi derfor typisk at lade en sagkyndig med en god ansvarsforsikring gennemgå ejendommen inden handlen, uanset hvilken type bolig der er tale om.

Forbehold

- i ejerskifteforsikringer er ikke altid gyldige

En ejerskifteforsikring er en forsikring, som købere af et hus kan tegne imod skjulte mangler. Forsikringen dækker kun fejl og mangler, der var tilstede på overdragelsestidspunktet, og som ikke fremgår af tilstandsrapporten eller i elinstallationsrapporten, og som køber ikke ellers er gjort bekendt med.

Forbehold i ejerskifteforsikringer

I ejerskifteforsikringer bliver der oftest taget mange forbehold for, hvad forsikringen dækker. Der er dog en del af disse, som ikke kan anses som gyldigt. Forbehold i ejerskifteforsikringer skal dels være konkret begrundet, dels vedrøre bestemte bygningsdele eller bestemte installationer og endelig skal de relatere til de oplysninger, der er i tilstands- og elinstallationsrapporterne. Dette bliver ikke altid opfyldt.



Eksempler på forbehold

Områder, hvor der ikke kan tages et gyldigt forbehold ifølge Ankenævnspraksis er:

- Bygningsdele, der konstruktionsmæssigt er utilgængelige. Hvis en bygningsdel ikke har kunnet besigtiges af konstruktionsmæssige årsager, men i øvrigt er opført på normal og sædvanlig vis, vil det ikke være gyldigt, at ejerskifteforsikringen tager forbehold for dækning heraf. Eks. kunne være en krybekælder uden lem.
- Forbehold for alle årsager til og følger af K-påtegninger. Hvis ejerskifteforsikringen generelt tager forbehold for dækning af alle årsager til og følger af K-tegningerne i en tilstands- og elinstallationsrapport, vil dette i ankenævnspraksis anses for at være ugyldige forbehold.
- Generelt forbehold for selv- og medbyg. Det vil ikke være gyldigt at lave et generelt forbehold for alt selv- og medbyg på ejendommen. Et evt. forbehold skal dels være konkret begrundet og dels angive, hvilke konkrete bygningsdele, forbeholdet vedrører.
- Forbehold for tagets restlevetid. I tilstandsrapporten skal der angives en restlevetid for taget. Restlevetiden angives på baggrund af en standardtabel og er derfor ikke en konkret vurdering af levetiden for taget på det pågældende hus. Ejerskifteforsikring kan ikke tage forbehold for taget alene, fordi restlevetiden er angivet til mindre end 5 år.
- Elinstallationsrapporter udarbejdes på baggrund af en stikprøveundersøgelse og er altså ikke en komplet gennemgang af alle installationer. Ejerskifteforsikringen vil derfor heller ikke gyldigt kunne tage et generelt forbehold for hele bygningen, blot fordi der er fundet et ulovligt forhold i et enkelt rum.
- Forbehold i tidligere tilstandsrapporter. Hvis der foreligger en tilstandsrapport, der er mindre end 6 år gammel, skal den bygningsagkyndige inddrage den ved udarbejdelse af den nye tilstandsrapport. Ejerskifteforsikringen må dog kun tage forbehold om forhold, der er anført i den gældende tilstandsrapport og kan ikke tage gyldige forbehold om forhold nævnt i en tidligere tilstandsrapport.

Når en Dansk BOLIGadvokat gennemgår handlens bilag, ser vi også på evt. forbehold i det af sælger fremlagte tilbud på ejerskifteforsikring og rådgiver køberne nærmere om retsvirkningerne heraf og muligheden for at indhente alternative forsikringstilbud.



Lene Brun
Partner

lb@leoniadvokater.dk

Møderet for Landsret
Udmeldt af Statsforvaltningen som fast værge.



Per Broe-Andersen
Partner

pba@leoniadvokater.dk

Møderet for Højesteret



Lars Kaasgaard
Partner

lak@leoniadvokater.dk

Møderet for Højesteret
Formand for Viborg Udlejerforening.



Tina Bach
Partner

tb@leoniadvokater.dk

Møderet for Højesteret
Formand for Viborg Handel